92-07540/

Fondée en 1984, la Société immobilière du Québec (SIQ) est une société d'État dont le mandat principal est de loger ministères et organismes publics dans des locaux adaptés à leurs besoins, tout en maintenant des objectifs de rentabilité et d'efficacité. Elle offre tous les services reliés à la construction, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

TABLE DES MATIÈRES

Message du président	2
Revue des activités	4
Le Conseil d'administration	10
Les vice-présidences	10
États financiers	14

Monsieur Robert Dutil
Ministre responsable de la Société
immobilière du Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1992.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités de la Société et comprend plusieurs informations d'intérêt public.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,

Mireille Vachon

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
du Québec

Monsieur le Président,

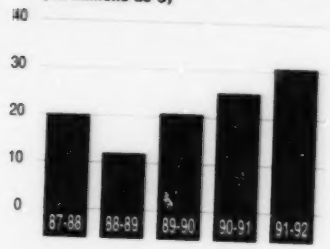
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1992.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

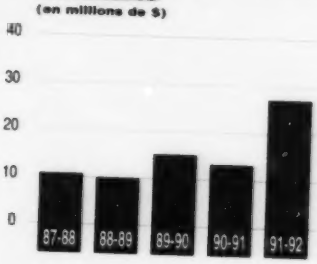
Le ministre des Approvisionnements et Services,

Robert Dutil

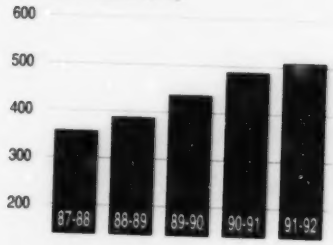
Bénéfice net avant autre élément
(en millions de $)



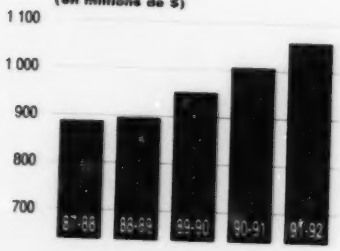
Ristourne au gouvernement du Québec
(en millions de $)



Produits
(en millions de $)



Actif total
(en millions de $)



Acquisition d'immobilisations
(en millions de $)

Faits saillants
(en millions de $)

	1991-1992	1990-1991	Écart en %
Bénéfice net avant autre élément	**31**	25	24
Ristourne au gouvernement du Québec	**27**	13	108
Liquidités générées par les opérations	**57**	49	16
Produits	**518**	484	7
Actif total	**1 082**	1 014	5
Avoir de l'actionnaire	**121**	116	4
Acquisition d'immobilisations	**95**	83	14

MESSAGE DU PRÉSIDENT

Conformément à la mission qui est confiée à la Société immobilière du Québec par les autorités gouvernementales québécoises, l'actualisation des objectifs de gestion stricte du parc immobilier et la responsabilisation dans son utilisation rationnelle ont constitué les lignes directrices de l'exercice écoulé, face à un contexte économique qui demeure préoccupant autant pour les administrateurs publics que pour les gestionnaires privés.

Pour bien situer l'importance de la SIQ dans la mosaïque immobilière, il importe de situer ses composantes en perspective. Avec plus de 2 500 000 mètres carrés d'espace locatif répartis dans près de 1 100 édifices, notre organisme exerce un leadership appréciable et s'inscrit comme un intervenant majeur dans l'industrie.

En 1991, pour la première fois depuis sa fondation, l'actif global de la SIQ dépassait 1 milliard $. En 1992, cet actif a enregistré une croissance de 48 millions $ pour atteindre 1,1 milliard $. Considéré sous l'angle de l'évaluation municipale, le parc immobilier de la SIQ atteint dorénavant une valeur de 1,61 milliard $.

Revenus d'exploitation

Au chapitre de la performance financière, les résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1992 démontrent des revenus de l'ordre de 516 millions $ comparativement à 484 millions $ l'année précédente. Pour leur part, les liquidités générées par les opérations ont atteint 57 millions $ en 1991-1992. Les résultats de l'exercice démontrent également un bénéfice net avant autre élément de 31 millions $ et un gain sur cession de placement de 78 millions $ totalisant un bénéfice net de 110 millions $. Par ailleurs, la Société a versé au ministre des Finances une ristourne de 27 millions $ et un dividende de 78,2 millions $ provenant de la disposition de son placement dans Place Desjardins inc. Depuis 1984, le montant combiné du dividende et des ristournes versé au ministre des Finances du Québec atteint quelque 164 millions $. Nous avons la conviction que la reconnaissance de notre compétence et de notre efficacité sont les deux principaux piliers sur lesquels s'appuiera notre développement dans les années à venir, supporté par une saine structure financière et par une équipe aguerrie dont les qualités fondamentales sont l'enthousiasme et la loyauté.

Le Projet d'entreprise

Il m'apparaît approprié, au terme de ce septième exercice, de souligner la remarquable cohésion existant entre le Conseil d'administration, la direction et l'ensemble des effectifs de l'organisme car c'est véritablement sur le capital humain que repose le succès de l'entreprise.

À l'instar d'autres organismes, nous visons l'excellence et la qualité totale dans l'ensemble de nos interventions. Pour que ces objectifs soient transposés dans notre activité quotidienne, nous avons mis en place en 1991 ce que nous avons appelé notre Projet d'entreprise. Fruit d'un cheminement en profondeur, il a nécessité une vaste consultation, la mise en place d'un comité de coordination et la détermination d'objectifs conçus par nos gens, acceptés par eux et qui les rassemblent.

Ils sont la communication à tous les échelons d'une structure fortement décentralisée et la responsabilisation de nos effectifs à tous les niveaux. Ces objectifs demeurent tout à fait réalistes et accessibles et visent avant tout l'amélioration continue de notre service-client.

Une structure organisationnelle en évolution

Le dernier exercice

fut également le témoin d'un nouveau partage des responsabilités entre les vice-présidences. Cette mesure de rationalisation s'imposait afin de nous conformer à la mission gouvernementale et, dans certains cas, afin de l'inspirer car nous nous reconnaissons non seulement une fonction d'exécution et de support mais également un rôle conseil dont l'importance stratégique peut s'avérer fondamentale. Notre souplesse doit cependant être telle que nous saurons nous adapter rapidement à l'évolution des besoins de notre clientèle, que nous souhaitons pouvoir étendre au-delà de celle déterminée par les décrets gouvernementaux.

Au même titre

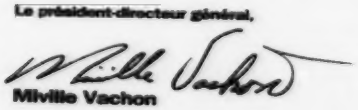
que l'appareil administratif québécois qu'elle dessert conformément à son rôle, la SIQ doit transposer dans son action quotidienne l'harmonisation entre la décision et sa mise en oeuvre dans la réalité socio-économique. Notre souci d'efficience ne devra cependant jamais primer sur la transparence irréprochable qui nous caractérise. Gérer en son nom une partie importante du patrimoine immobilier de la société québécoise nous contraint à une rigueur ainsi qu'à un processus de gestion complexe qui influencent notre action. Ces balises ne doivent toutefois pas nous faire oublier que nous sommes d'abord et avant tout au service du capital humain, que celui-ci compose les effectifs de notre clientèle ou qu'il inclut le vaste éventail de nos fournisseurs ainsi que nos ressources propres.

Au cours du dernier exercice,

un nouveau membre s'est joint au Conseil d'administration de la SIQ. Il s'agit de madame Marie-Ange Fernet-Sylvestre à qui je souhaite transmettre, tout comme à ceux qui composent notre conseil, l'expression de notre sincère reconnaissance pour leur apport éclairé et leur contribution professionnelle à l'édification d'une société immobilière performante, propriété des Québécois et Québécoises.

Sur une note plus personnelle, je désire remercier mes collègues de la direction ainsi que tous les membres du personnel pour leur collaboration soutenue et incessante.

Le président-directeur général,



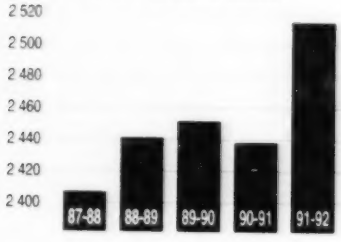
Miville Vachon

Stabilisation du parc immobilier

La Société immobilière du Québec **maintient comme objectif prioritaire d'atteindre l'excellence dans tous les produits et services offerts à ses clients. Elle souscrit également aux objectifs de son actionnaire unique, le gouvernement du Québec, et veut ainsi le seconder efficacement dans la gestion de son patrimoine immobilier.**

La SIQ exploite un parc immobilier diversifié **de 2,52 millions de mètres carrés d'espace locatif, en hausse de 3% par rapport à l'exercice précédent. Les espaces en propriété comptent pour 60% alors que ceux loués représentent 40%.**

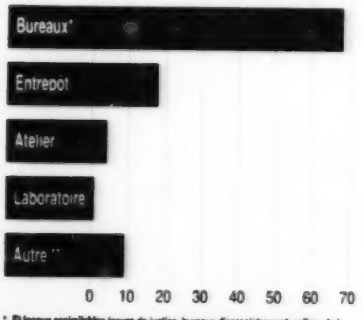
Superficies locatives totales
(en milliers de mètres carrés)



Le parc est composé de 1 114 immeubles dont 93 de plus de 5 000 mètres carrés représentent 61,2% du total des superficies. Les 38,8% restant sont répartis entre 1 021 immeubles situés dans l'ensemble des régions du Québec. Ces édifices accueillent plus de 56 000 personnes. En dépit de l'importance et de la diversité du parc, la Société a maintenu en cours d'exercice un taux moyen d'inoccupation de 4,39%, soit l'un des plus bas de l'industrie.

Une transaction majeure totalisant près de 100 millions $ **a marqué l'exercice 1991-1992. Il s'agit de la vente du bloc d'actions de la SIQ dans Place Desjardins Inc. à la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec. Cette transaction assure au Mouvement Desjardins la propriété complète du Complexe Desjardins. Toutefois, la SIQ continue de**

Répartition des superficies locatives par type d'espace (%)

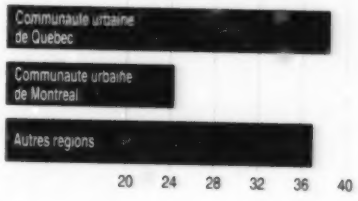


* Et locaux assimilables (cours de justice, bureaux d'enregistrement, salles, etc.)
** Principalement les centres de détention et les résidences.

bénéficier des ententes contractuelles déjà en vigueur concernant la location des locaux occupés par plusieurs ministères et organismes du gouvernement du Québec. À l'exception de cette importante transaction, les investissements consentis l'ont été plutôt dans des travaux d'amélioration du parc existant.

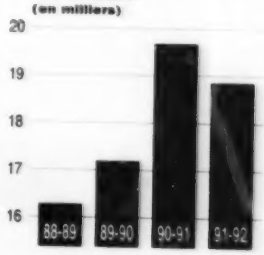
Il importe cependant de rappeler l'achèvement de projets significatifs. Parmi ceux-ci, mentionnons la construction du palais de justice de Laval, l'agrandissement de celui de Rivière-du-Loup, l'aménagement d'un quartier cellulaire au palais de justice de Ville-Marie, la construction d'un nouveau quartier général de district de la Sûreté du Québec à Cap-de-la-Madeleine, de postes locaux à Val-d'Or et Alma. À ces projets s'ajoutent la construction de pavillons aux centres de détention de Montréal, de Québec et de Sherbrooke, la centralisation administrative du ministère de la Sécurité publique à Québec, le regroupement de plusieurs COFI à Montréal et le parachèvement des deux édifices de la Société Bon-Pasteur sur la Colline parlementaire à Québec.

Répartition des superficies locatives par région (%)



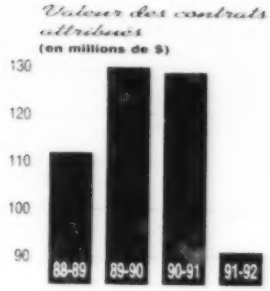
Il convient aussi de souligner que, depuis l'acquisition l'an dernier de quelque 70 barrages exploités par le ministère de l'Environnement, la SIQ a initié d'importants travaux de réfection sur plusieurs de ceux-ci. L'expertise reconnue de la Société continuera d'être mise à contribution dans d'autres projets majeurs. Ainsi, le gouvernement annonçait récemment son intention de lui confier la réalisation du nouveau Centre des congrès de Québec.

Nombre de contrats attribués
(en milliers)



La clientèle, notre raison d'être

Dans un souci d'amélioration continue, les activités reliées à la planification immobilière et aux services à la clientèle ont été regroupées au sein de la nouvelle Direction du service à la clientèle et de la gestion de l'espace. Celle-ci reçoit et pilote toute demande en matière de gestion d'espace et d'aménagement qui représente des coûts supérieurs à 25 000 $ ou qui exige une modification d'espace. Au cours du dernier exercice, elle a reçu 366 demandes de nos quelque 197 clients comparativement à 436 l'année précédente.



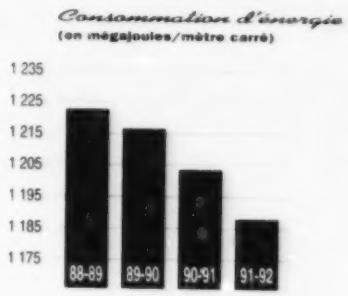
D'autre part, les 19 gérances répondent aux demandes dont les coûts sont inférieurs à 25 000 $ et qui n'entraînent pas d'impact sur les espaces occupés. Au cours de l'année, les gérants ont reçu 14 198 demandes dont 4 213 étaient facturables sur livraison. Ils ont par ailleurs initié 26 332 demandes reliées à l'entretien et à l'amélioration du parc immobilier en plus des 17 362 interventions reliées à l'entretien planifié. Il est intéressant de noter que plus de 200 édifices sont maintenant dotés d'un système d'entretien préventif. Débuté il y a plusieurs années, le système manuel qui permet la planification et le suivi des travaux d'entretien des éléments mécaniques et électriques des édifices sera graduellement intégré vers un système de gestion informatisé.

Nouvelles priorités dans la gestion de l'énergie

Un investissement de 23,2 millions $ s'est traduit par une réduction de 36,8% de la consommation d'énergie des immeubles sous gestion, passant de 1 879 à 1 188 MJ/m². Bien qu'elle ait réalisé des économies de plus de 140 millions $ (dollars constants de 1991) depuis le début de son programme d'économie d'énergie en 1977-1978, la SIQ s'est dotée, à l'automne 1991, d'une nouvelle stratégie.

La stratégie 1991-1996

prévoit réduire d'un autre 15% **la consommation d'énergie de 1990-1991 en investissant 13 millions $ et en portant une attention particulière aux gestes quotidiens pour économiser l'énergie. Cette stratégie prévoit l'adhésion au programme d'efficacité énergétique d'Hydro-Québec. Déjà, un programme pilote réalisé dans cinq bâtiments a permis de démontrer un potentiel moyen de la réduction de la consommation d'énergie de 21%. Un programme d'analyse semblable touchant 70 autres édifices sera rèalisé en 1992 et nous estimons que l'économie annuelle à réaliser est de l'ordre de 3 millions $.**



Au chapitre de la qualité de l'air,

élément essentiel **à la satisfaction de notre clientèle, la Société a collaboré étroitement avec l'Institut de recherche en santé et en sécurité du travail du Québec à son programme de recherche sur la qualité de l'air. Plus récemment, le laboratoire environnemental de l'Université McGill a réalisé des analyses complètes de qualité de l'air dans plusieurs de nos édifices. Globalement, les études ont démontré que la qualité de l'air y était excellente et que les quelques problèmes détectés pouvaient être corrigés par des travaux mineurs. De plus, l'entreprise appuie et respecte les dispositions de la Loi 84 sur la protection des non-fumeurs.**

Nos ressources humaines au coeur de l'action

Au 31 mars 1992,

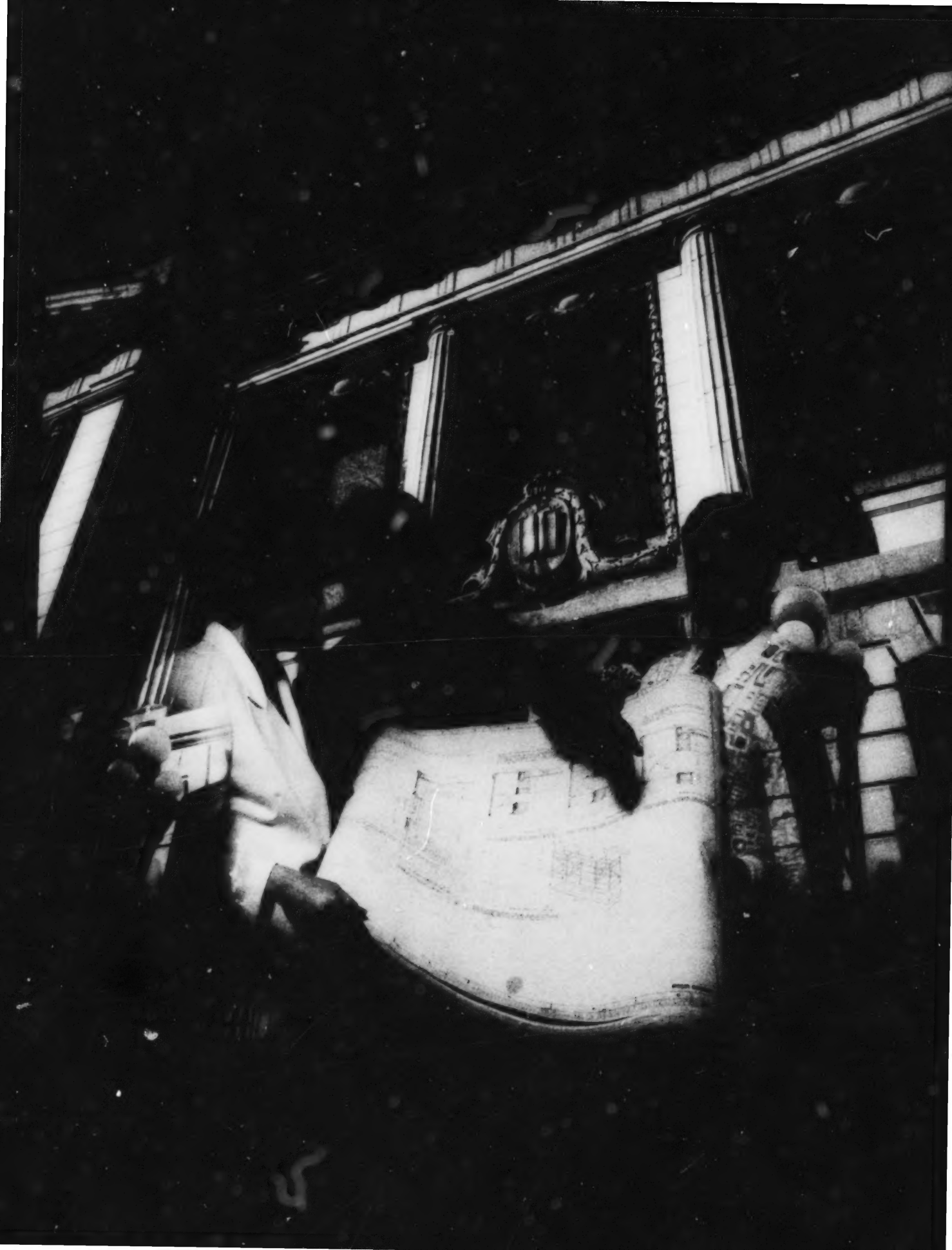
la SIQ comptait **des effectifs globaux de 1 088 personnes par rapport à 1 097 lors de l'exercice précédent. Le contingent était composé de 1 011 employés réguliers et 77 occasionnels.**

La SIQ croit que l'accomplissement de sa mission d'entreprise repose sur l'excellence et l'enthousiasme de ses employés à tous les niveaux de la hiérarchie de même que dans

l'ensemble des régions du Québec où elle compte des installations. Il est d'ailleurs significatif qu'une des trois composantes majeures du Projet d'entreprise mis en place au cours de l'exercice écoulé ait trait à l'efficacité de la communication.

La Société est aussi d'avis que l'objectif de qualité totale recherché commande l'accès pour ses employés à des cours de formation. Au cours du dernier exercice, 532 employés ont participé à des sessions de formation par le biais d'activités de groupes dispensées en entreprise.

Cette formation, qui était auparavant axée à peu près exclusivement sur des aspects techniques du travail, a connu un virage au cours de la dernière année. En effet, la Société tend de plus en plus à développer des habiletés professionnelles à l'intérieur de programmes spécifiquement conçus en regard du Projet d'entreprise et du contexte particulier de travail des participants.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Miville Vachon (1)
Président-directeur général

Marie-Ange Fernet-Sylvestre (2)
Administrateur
Les Entreprises Berthier inc.

Marcel Lacroix (3)
Président
Placements Marcel Lacroix inc.

Jean Létourneau (4)
Vice-président Finances et Industries
Rexfor

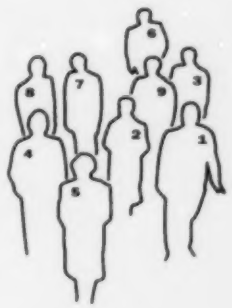
Suzanne Massé (5)
Directeur général
Les Voyages Émérillon inc.

Giuseppe Morselli (6)
Président
Buffet Trio inc.

Charles E. Plamondon (7)
Administrateur

Yvon Pomainville (8)
Homme d'affaires

Michel Hébert (9)
Secrétaire corporatif



LE COMITÉ DE DIRECTION

Miville Vachon
Président-directeur général

Guy Bisson
Vice-président sortant
Opérations immobilières

Pierre Prémont
Vice-président
Finances et Administration

Guy Vachon
Vice-président
Affaires immobilières et Construction

Michel Hébert
Adjoint au président

LES VICE-PRÉSIDENCES

La vice-présidence Affaires immobilières et Construction planifie la meilleure utilisation des espaces du parc immobilier et assure à la Société les disponibilités nécessaires à la satisfaction des besoins de sa clientèle. À cette fin, elle exécute des expertises techniques, réalise des travaux d'amélioration et de construction des immeubles en propriété, effectue les transactions immobilières rattachées aux espaces locatifs et livre les lieux aménagés conformément aux normes en vigueur.

La vice-présidence Opérations immobilières assure l'exploitation, l'entretien et la conservation des immeubles répartis sur le territoire québécois via ses dix-neuf bureaux régionaux. Elle a aussi la responsabilité de faire respecter les engagements de la Société vis-à-vis ses locataires.

La vice-présidence Finances et Administration est responsable de la gestion des ressources humaines, informatiques, financières et matérielles. Elle fournit les outils d'analyse afin d'évaluer le degré de respect des exigences d'efficacité, de rentabilité et d'équité. Elle supervise l'attribution de contrats accordés par la Société et applique la politique de tarification.

Le Projet d'entreprise

C'est véritablement au cours du dernier exercice que le Projet d'entreprise de la SIQ a été mis en place. Fruit d'une réflexion initiée il y a quelques années déjà, le Projet d'entreprise vise l'adhésion de l'ensemble des effectifs de la Société à des valeurs communes qui inspirent leur action.

Les trois grandes priorités d'action sont la communication, la responsabilisation et l'approche-client. Coiffé du slogan "Je m'en charge", l'engagement individuel et collectif à travailler dans la poursuite de ces objectifs est consigné dans une charte de la "Qualité totale".

De façon tangible, ces actions se traduisent par des honneurs qui jaillissent sur l'entreprise. C'est ainsi que la Société a décroché les grands honneurs du prestigieux Gala Énergia pour l'édifice Jos-Montferrand à Hull. Parrainé par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie, ce gala vient reconnaître les efforts consentis par la SIQ dans ce domaine.

Au concours d'architecture de la ville de Hull, la SIQ a remporté le prix d'excellence dans la catégorie «restauration d'édifices historiques» pour la qualité des travaux réalisés au Conservatoire de musique de Hull.

Aussi , la Société est en nomination pour l'OCTAS de la technologie dans le cadre du Gala de l'excellence en informatique pour la conception d'un système unique et performant de gestion de données graphiques en dessin de plans assisté par ordinateur.

Un engagement collectif

Forte de l'expérience acquise au cours des dernières années et de son expertise qui se traduit par une qualité d'intervention qu'elle souhaite sans cesse améliorer, la SIQ renouvelle son engagement institutionnel soit:

- la gérance efficace de l'ensemble du parc immobilier public québécois;
- la réalisation d'un nombre grandissant de projets immobiliers, à mandat, pour des organismes para-publics et privés.

Encouragée par la contribution quotidienne de chacun des membres de son personnel, la Société souhaite procurer à sa clientèle un environnement de travail aussi agréable et efficace que fonctionnel.

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1992 ainsi que l'état des résultats, l'état des bénéfices non répartis et l'état des mouvements de la trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1992 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur le vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Guy Breton

Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 4 juin 1992

Bilan

au 31 mars 1992

(en milliers de dollars)

	1992	1991
Actif		
Immeubles et barrages (note 3)	**1 007 221**	939 375
Équipement	**2 246**	2 257
Placements (note 4)	**2 000**	19 287
Investissement dans un contrat de location-financement (note 5)	**1 768**	1 883
Débiteurs (note 6)	**31 365**	26 812
Autres éléments d'actif – net (note 7)	**17 491**	9 627
Placement temporaire – au coût	**–**	15 000
	1 062 091	1 014 241
Passif		
Dette à long terme (note 8)	**782 412**	773 749
Emprunts bancaires	**78 892**	30 632
Créditeurs et frais courus	**78 971**	83 165
Chèques en circulation moins encaisse	**1 092**	10 667
	941 367	898 213
Avoir de l'actionnaire		
Capital-actions (note 9)	**80 001**	80 001
Apport du gouvernement du Québec (note 10)	**7 666**	7 666
Bénéfices non répartis	**33 057**	28 361
	120 724	116 028
	1 062 091	1 014 241

Engagements (note 15)

Éventualités (note 16)

Pour le conseil d'administration

Président-directeur général

Administrateur

Résultats de l'exercice terminé

le 31 mars 1992

(en milliers de dollars)

	1992	1991
Produits		
Location (note 11)	**510 298**	474 581
Services de construction	**1 833**	3 851
Quote-part de la participation dans les résultats de la société satellite	**2 267**	3 788
Gain (perte) sur cession d'immobilisations	**276**	(151)
Autres	**1 568**	1 854
	516 242	483 923
Charges		
Frais d'exploitation des immeubles		
En location	**181 771**	164 145
En propriété	**111 348**	105 491
Coût des services de construction	**1 935**	3 831
Frais financiers – net (note 12)	**81 501**	81 532
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	**53 647**	48 126
Frais généraux et administratifs	**27 025**	28 060
Amortissements	**27 545**	27 731
	484 772	458 916
Bénéfice avant élément suivant	**31 470**	25 007
Gain sur cession d'un placement dans une société satellite (note 4)	**78 426**	–
Bénéfice net	**109 896**	25 007

Bénéfices non répartis de l'exercice terminé

le 31 mars 1992

(en milliers de dollars)

	1992	1991
Solde au début	**28 361**	16 803
Bénéfice net	**109 896**	25 007
	138 257	41 810
Ristourne versée au gouvernement du Québec (note 13)	**27 000**	13 449
Dividende	**78 200**	–
	105 200	13 449
Solde à la fin	**33 057**	28 361

Mouvements de la trésorerie de l'exercice terminé

le 31 mars 1992

(en milliers de dollars)

	1992	1991
Activités d'exploitation		
Bénéfice net	**109 896**	25 007
Éléments n'entraînant pas de décaissement :		
Amortissement des immobilisations	**27 031**	27 418
Amortissement des frais reportés	**1 030**	591
Quote-part de la participation dans les résultats de la société satellite	**(2 267)**	(3 788)
(Gain) perte sur cession d'immobilisations	**(276)**	151
Gain sur cession d'un placement dans une société satellite	**(78 426)**	–
Liquidités générées par les opérations	**56 988**	49 379
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif*	**(17 641)**	11 470
Liquidités générées par les activités d'exploitation	**39 347**	60 849
Ristourne versée au gouvernement du Québec	**(27 000)**	(13 449)
Dividende	**(78 200)**	–
Activités de financement		
Emprunts à long terme	**95 037**	150 212
Encaissement sur investissement dans un contrat de location-financement	**115**	101
Emprunts bancaires (remboursement)	**48 260**	(68 747)
Versements sur dette à long terme	**(86 374)**	(45 849)
Liquidités générées par les activités de financement	**57 038**	35 717
Activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles et de barrages	**(94 497)**	(82 395)
Acquisitions d'équipement	**(808)**	(751)
Produit de la cession d'immobilisations	**715**	11 835
Investissement dans une société en participation	**–**	(2 000)
Produit de la cession d'un placement dans une société satellite	**97 980**	–
Liquidités générées (absorbées) par les activités d'investissement	**3 390**	(73 311)
(Diminution) augmentation des liquidités	**(5 425)**	9 806
Liquidités (chèques en circulation moins encaisse) au début	**4 333**	(5 473)
(Chèques en circulation moins encaisse) liquidités à la fin	**(1 092)**	4 333

Les liquidités de la Société comprennent l'encaisse et le placement temporaire, diminués des chèques en circulation.

* Comprend les variations survenues dans les débiteurs, les autres éléments d'actif – net et les créditeurs et frais courus.

Notes complémentaires

31 mars 1992

(Tous les chiffres des tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

1. Constitution et objets

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chapitre S-17.1 et modifications). Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

Immeubles

- *En exploitation et à l'usage de la Société*

  Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

  Les autres acquisitions sont comptabilisées au coût.

- *En construction*

  Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

- *Destinés à la vente*

  Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la valeur de réalisation nette. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

- *Terrains en attente ou en cours d'aménagement*

  Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

Barrages

Les barrages, incluant les biens meubles et immeubles s'y rattachant, acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres acquisitions sont comptabilisées au coût.

Le coût des barrages en construction comprend, en plus des coûts directs, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant.

Équipement

L'équipement est comptabilisé au coût.

Amortissement des immobilisations

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 15 à 50 ans.

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de 5 à 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

Intérêts capitalisés
La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles et barrages en construction ainsi qu'aux terrains en attente ou en cours d'aménagement est capitalisée en considérant le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes.

Placements
La Société comptabilise sa participation dans les sociétés satellites et en participation à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, chaque placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la participation dans les résultats de chaque société à compter de la date d'acquisition et réduit des dividendes reçus.

Frais reportés
Les frais de développement de systèmes informatiques sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

L'escompte et les frais d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette, selon la méthode de l'amortissement constant.

Les autres frais reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 10 ans.

Les frais reportés sont inscrits au poste « Autres éléments d'actif – net ».

Produits de location reportés
Les produits de location reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 30 ans.

Les produits de location reportés sont inscrits au poste « Autres éléments d'actif – net » en diminution des frais reportés.

Travaux en cours
Les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux sont montrés comme travaux en cours au poste « Autres éléments d'actif – net ». Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

Contrats de location
- *Location-acquisition*

  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

- *Location-exploitation*

  Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

- *Location-financement*

  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété sont transférés aux clients de la Société, la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir est comptabilisée comme s'il s'agissait d'une disposition d'actif et d'un investissement.

  Le revenu de financement découlant de ces contrats est imputé aux résultats selon une formule permettant de dégager un taux de rendement uniforme sur la durée du bail.

Dette à long terme
Les obligations émises à fort taux d'escompte sont inscrites à leur valeur actualisée, augmentée annuellement de la capitalisation de l'escompte s'apparentant à de l'intérêt, selon la méthode de l'intérêt composé.

3. Immeubles et barrages

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 1992	Total 1991
En exploitation	97 893	746 683	5 987	59 069	123 364	**1 032 996**	974 880
À l'usage de la Société	1 693	10 917	–	590	–	**13 200**	8 357
	99 586	757 600	5 987	59 659	123 364	**1 046 196**	983 237
En construction	195	48 009	3 446	–	5 925	**57 575**	40 268
Destinés à la vente	1 333	43	–	–	–	**1 376**	394
Terrains en attente ou en cours d'aménagement	19	–	–	–	–	**19**	155
	101 133	805 652	9 433	59 659	129 289	**1 105 166**	1 024 054
Amortissement cumulé	–	62 148	74	2 567	33 156	**97 945**	84 679
	101 133	743 504	9 359	57 092	96 133*	**1 007 221**	939 375

Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :

Frais financiers	**5 179**	2 684
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	**32**	43
Frais généraux et administratifs	**1 007**	758
	6 218	3 485

* Incluant 21 072 000 $ (1991: 15 542 000 $) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

4. Placements

(à la valeur de consolidation)

	% de participation	1992	1991
Société satellite			
Place Desjardins Inc.	49	–	17 287
Société en participation			
Société Bon-Pasteur Enr.	43	**2 000**	2 000
		2 000	19 287

Le 26 mars 1992, la Société a disposé de son placement dans Place Desjardins Inc. en considération d'un montant net de 97 980 400 $ payé comptant.

5. Investissement dans un contrat de location-financement

Total des paiements minimaux à recevoir en vertu de la location d'un immeuble

Exercice	
1993	345
1994	345
1995	345
1996	345
1997	345
Par la suite	1 124
Total des paiements minimaux à recevoir	2 849
Moins : Revenu de financement non gagné	1 081
Investissement dans un contrat de location-financement	1 768

6. Débiteurs

	1992	1991
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	**23 206**	17 838
Autres	**8 159**	8 974
	31 365	26 812

7. Autres éléments d'actif - net

	1992	1991
Frais reportés, au coût amorti :		
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	**9 904**	3 697
Développement de systèmes informatiques	**2 460**	1 990
Autres	**926**	1 046
	13 290	6 733
Moins : Produits de location reportés	**2 000**	2 000
	11 290	4 733
Frais payés d'avance	**3 078**	2 427
Travaux en cours	**3 123**	2 467
	17 491	9 627

8. Dette à long terme

	1992	1991
Obligations (a)		
Série A, portant intérêt au taux effectif de 10,30 %, échéant en 1995	**40 800**	40 800
Série B, portant intérêt au taux effectif de 9,36 %, échéant en 2006	**10 245**	10 245
Série C, portant intérêt au taux effectif de 9,36 %	**–**	72 000
Série D, portant intérêt au taux effectif de 10,91 %, échéant en 2000, avec option d'échéance anticipée (b)	**50 000**	50 000
Série E, portant intérêt au taux effectif de 10,36 %, échéant en 2013, avec option d'échéance anticipée (c)	**60 077**	61 500
Série F, portant intérêt au taux effectif de 10,78 %, échéant en 2014	**150 000**	150 000
Série G, sans intérêt, valeur nominale de 117 778 064 $ à la valeur actualisée au taux effectif moyen de 11,86 %, échéant à différentes dates jusqu'en 1995 (d)	**91 967**	85 652
Série H, portant intérêt au taux effectif de 9,26 %, échéant en 1996	**45 000**	–
Billets dont le paiement du capital et des intérêts, effectué en yens, est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)		
Intérêt au taux effectif de 12,31 %, échéant en 1995, remboursable par versements annuels de 8 160 000 $ à compter de 1991	**32 640**	40 800
Intérêt au taux effectif de 9,72 %, échéant en 1997	**50 000**	50 000
Intérêt au taux effectif de 10,04 %, échéant en 1994	**40 000**	40 000
Intérêt au taux effectif de 11,56 %, échéant en 1992	**30 000**	30 000
Billet portant intérêt au taux effectif de 11,5 %, échéant en 1994, dont la partie du paiement du capital et des intérêts effectuée en deutsche marks est couverte par un contrat de change à taux fixe prédéterminé (a)	**40 000**	40 000
Billets portant intérêt au taux effectif de 10,63 %, échéant en 1998, dont le paiement du capital et des intérêts effectué en dollars US et subséquemment en francs français est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)	**46 602**	46 602
Billet dû au gouvernement du Québec		
Intérêt au taux effectif de 10,74 %, échéant en 2001	**40 000**	–
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (e)	**53 826**	54 631
Emprunts à taux et à échéances variables (f)	**1 255**	1 519
	782 412	773 749

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Du 1er au 31 janvier de chacune des années 1993 à 1997, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, de leurs obligations à la valeur nominale le 17 février de la deuxième année suivant l'année d'exercice de l'option; en pareil cas, les obligations portent intérêt, malgré le taux du coupon d'intérêt semi-annuel de 10,625 % au taux de 8,625 % l'an à compter du 17 février suivant la date de l'exercice de l'option.

(c) Le 28 mars de chacune des années 1993 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait racheter au cours des 20 prochains exercices est de 4,5 millions $.

8. Dette à long terme (suite)

(d) Les obligations viendront à échéance, en série, pour les valeurs nominales suivantes :

Exercice	
1993	8 158
1994	16 882
1995	92 738

(e) Les versements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice	
1993	10 755
1994	10 755
1995	10 755
1996	10 755
1997	10 755
Par la suite	196 523
Total des versements minimaux à payer	250 298
Moins : Intérêts théoriques au taux de 11,65 %	113 949
Frais accessoires	82 523
	196 472
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	53 826

(f) Le montant des versements en capital à effectuer au cours des 5 prochains exercices se détaille comme suit :

Exercice	
1993	162
1994	182
1995	200
1996	146
1997	52

9. Capital-actions

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre des Finances.

	1992	1991
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	**80 001**	80 001

10. Apport du gouvernement du Québec

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

11. Produits de location

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1992 ont été facturés aux ministères et organismes du gouvernement du Québec à partir des coûts prévisibles approuvés par le gouvernement du Québec. Ces coûts ont été répartis aux ministères et organismes du gouvernement du Québec selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec. Les produits de location se détaillent comme suit:

	1992	1991
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	**496 437**	460 862
Autres	**13 861**	13 719
	510 298	474 581

12. Frais financiers - net

	1992	1991
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets		
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	**76 081**	65 455
Emprunts à taux et échéances variables	**6 515**	5 340
Amortissement de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	**161**	213
Frais de garantie d'emprunts	**515**	278
Emprunts bancaires	**897**	–
	3 511	14 039
	87 680	85 325
Produits d'intérêts :		
Dépôts à court terme	**620**	419
Investissement dans un contrat de location-financement	**230**	243
Autres	**150**	447
	1 000	1 109
	86 680	84 216
Moins : Intérêts capitalisés aux immeubles et barrages	**5 179**	2 684
	81 501	81 532

13. Ristourne versée au gouvernement du Québec

Une diminution de loyer sous forme de ristourne totalisant 27 000 000 $ (1991 : 13 448 960 $) a été accordée en mars 1992 aux ministères et organismes du gouvernement du Québec, dont le budget est voté par le Parlement. Le paiement de cette ristourne a été effectué au ministre des Finances.

14. Régimes de retraite

Les employés de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF), administrés par un organisme du gouvernement du Québec.
Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions pour services courants à titre d'employeur. Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 2 141 000 $ (1991: 2 085 000 $).

15. Engagements

Contrats de location-exploitation

Les versements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont:

Exercice	
1993	133 122
1994	107 381
1995	94 145
1996	79 889
1997	68 101
Par la suite	529 081
Total des versements minimaux	1 011 719

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 1992, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et projets majeurs d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 39 millions $.

16. Eventualités

En vertu d'une convention, la Société, à titre d'associée, s'est portée garante d'un emprunt de Société Bon-Pasteur Enr. auprès d'une institution financière jusqu'à concurrence de 15,6 millions $ pour la réalisation d'un développement immobilier dont le coût de construction est estimé à 38,5 millions $.

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 2 millions $, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société.

Tout paiement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

17. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'état des résultats de 1991 ont été reclassés pour se conformer à la présentation de 1992.

Publié par la Direction des communications
Conception graphique: Couture Tremblay

Siège social
Société immobilière du Québec
[illegible], rue Dalhousie, 7e étage
Québec (Québec) G1R 4Y8
Téléphone: (418) 643-5390
Télécopieur: (418) 643-7302
Télex: 051-20230

This report is available in English upon request.

Dépôt légal
2e trimestre 1992
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN: 2-550-25330-7
ISSN: 0827-0902

Cette publication est imprimée sur du papier contenant un pourcentage de fibres recyclées.